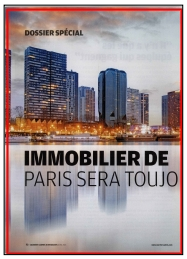
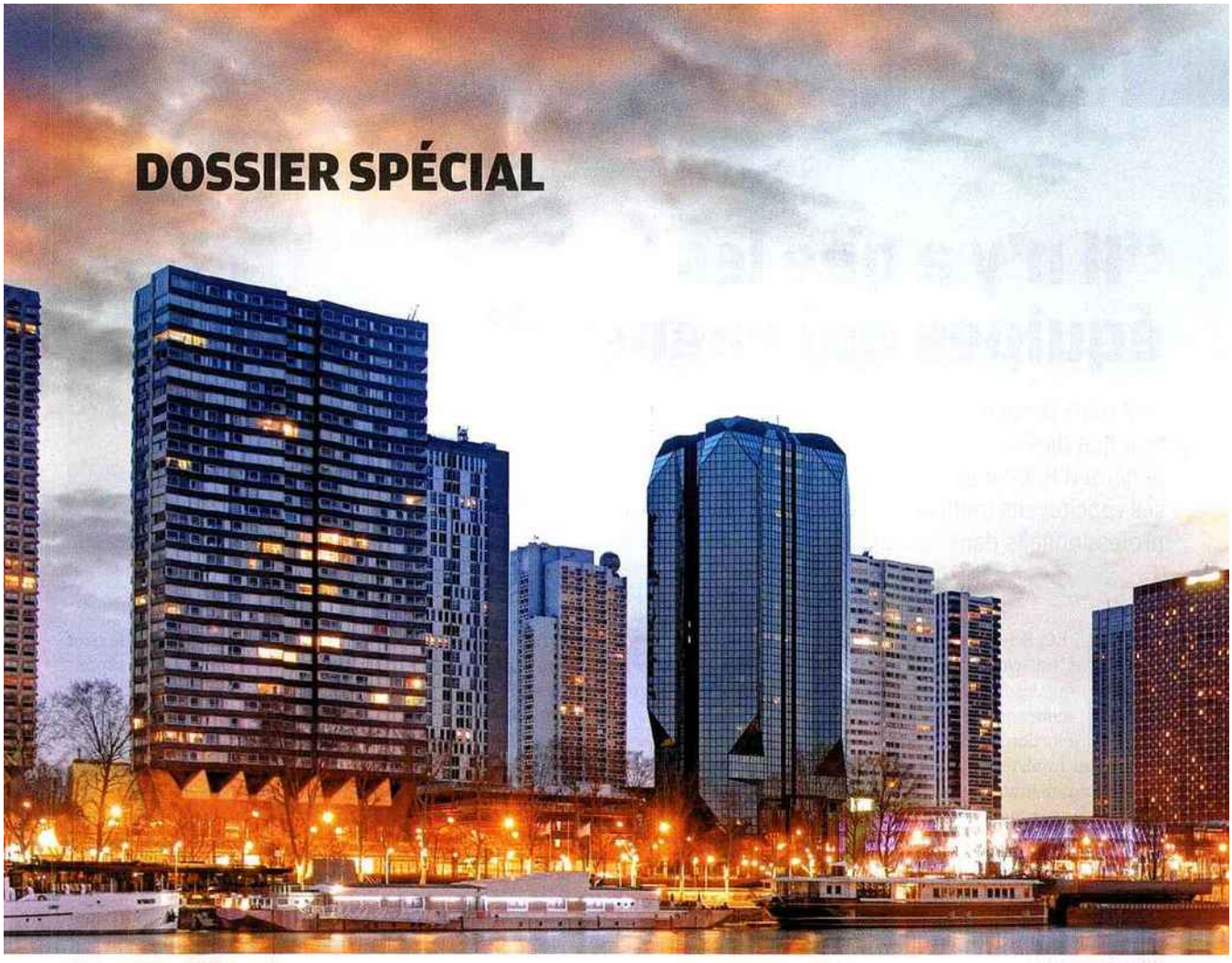
COURRIER cadres & dirigeants

Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 91845



Date : AVRIL 15
Page de l'article : p.72-76
Journaliste : Julie Tadduni



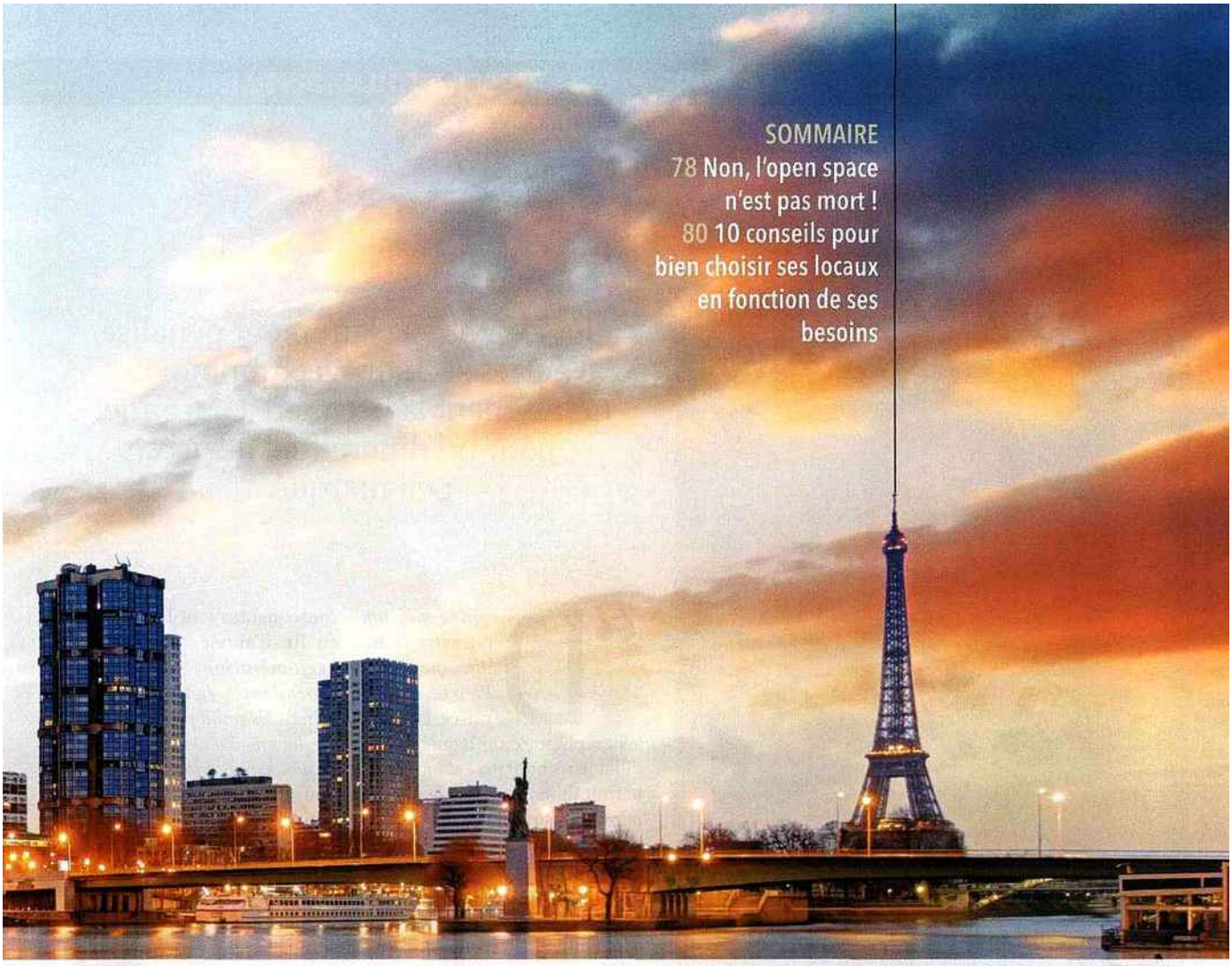
IMMOBILIER DE PARIS SERA TOUJO

Tous droits réservés à l'éditeur

COURRIER cadres & dirigeants

Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 91845

Date : AVRIL 15
Page de l'article : p.72-76
Journaliste : Julie Tadduni



SOMMAIRE

78 Non, l'open space n'est pas mort !
80 10 conseils pour bien choisir ses locaux en fonction de ses besoins

BUREAUX : URS PARIS

L'immobilier de bureaux a connu un regain d'activité en 2014. Un marché essentiellement concentré sur l'Île-de-France au sein duquel les entreprises cherchent à optimiser leurs coûts tout en n'étant pas prêtes à délaisser certaines zones prestigieuses.

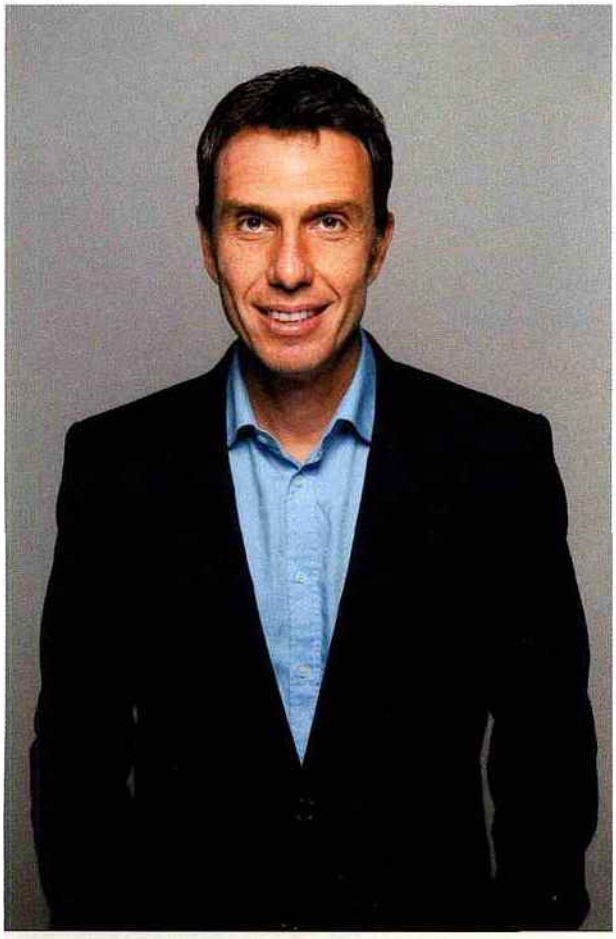
Dossier réalisé par Julie TADDUNI

Tous droits réservés à l'éditeur

COURRIER cadres & dirigeants

Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 91845

Date : AVRIL 15
Page de l'article : p.72-76
Journaliste : Julie Tadduni



EN TÊTE DES CRITÈRES

OLIVIER CROS, directeur workplace et design au sein du département corporate solutions chez JLL :

"En Île-de-France, le critère numéro 1 des entreprises à la recherche de locaux reste la localisation. Il faut que les bureaux soient faciles d'accès et dans un quartier vivant. Désormais, le bien-être des collaborateurs passe par ces notions. Ils doivent pouvoir se rendre facilement au travail et y trouver différents commerces et restaurants. C'est aujourd'hui l'un des principaux leviers de transformation."

"La Défense a clairement pénalisé d'autres secteurs géographiques, notamment la première couronne, pour un différentiel de prix peu marqué."

"*Donne-moi ton adresse, je te dirai qui tu es.*" Pour les entreprises, la zone géographique dans laquelle installer leurs bureaux est tout sauf le fruit du hasard. Beaucoup de paramètres entrent en compte, qu'ils soient une préoccupation pour les dirigeants ou leurs salariés. Et après trois années en demi-teinte, les investissements sont enfin repartis dans la Capitale française, notamment grâce aux grandes transactions.

UN MARCHÉ À DEUX VITESSES

Pour les acteurs du secteur, 2014 marque un redémarrage. *"En Île-de-France, le tissu de PME est très dense contrairement à ce que l'on pense, ce qui alimente tout un marché de la petite et moyenne surface,* révèle Olivier Gerarduzzi, directeur real estate advisory chez Deloitte. *En 2014, nous avons également assisté à un retour des grosses transactions, supérieures à 10 000 mètres carrés. Or, il y avait depuis quelques années un mouvement d'attentisme. Cette année, les acteurs ont pris des décisions, cela a généré des mouvements."* Même constat pour Patricia Vevaud, responsable du département études chez Adyal Conseil Gemofis, pour qui les transactions conséquentes font la différence en fin d'année. *"Les grandes agglomérations de province dépendent également des demandes publiques, par exemple, lorsque Pôle emploi a besoin de nouveaux locaux."*

Pour autant, c'est Paris et sa région qui tiennent les rênes. *"L'Île-de-France est clairement en tête des villes les plus dynamiques en la matière,* précise Sophie Rozen, responsable études chez JLL. *Lyon arrive en seconde position, et déjà, l'écart est significatif. En France tout est centralisé à Paris. À titre d'exemple, sur les dix dernières années, les transactions en immobilier à Lyon n'ont représenté que 10 % du marché francilien. Quant aux villes venant après, elles marquent un réel décrochage par rapport à Lyon."* La capitale des gaules tire ainsi son épingle du jeu grâce à une demande soutenue de l'offre neuve ainsi que des investisseurs. Toutefois, s'il a connu une embellie l'an dernier, le marché demeure en demi-teinte. *"Les établissements de taille intermédiaire* [entre 1 000 et 5 000 mètres carrés, ndlr] *ont plus souffert, tandis que les grands groupes ont trouvé des relais de croissance, notamment grâce à l'international",* relève Sophie Rozen.

Il n'en reste pas moins que beau-

Tous droits réservés à l'éditeur

COURRIER cadres & dirigeants

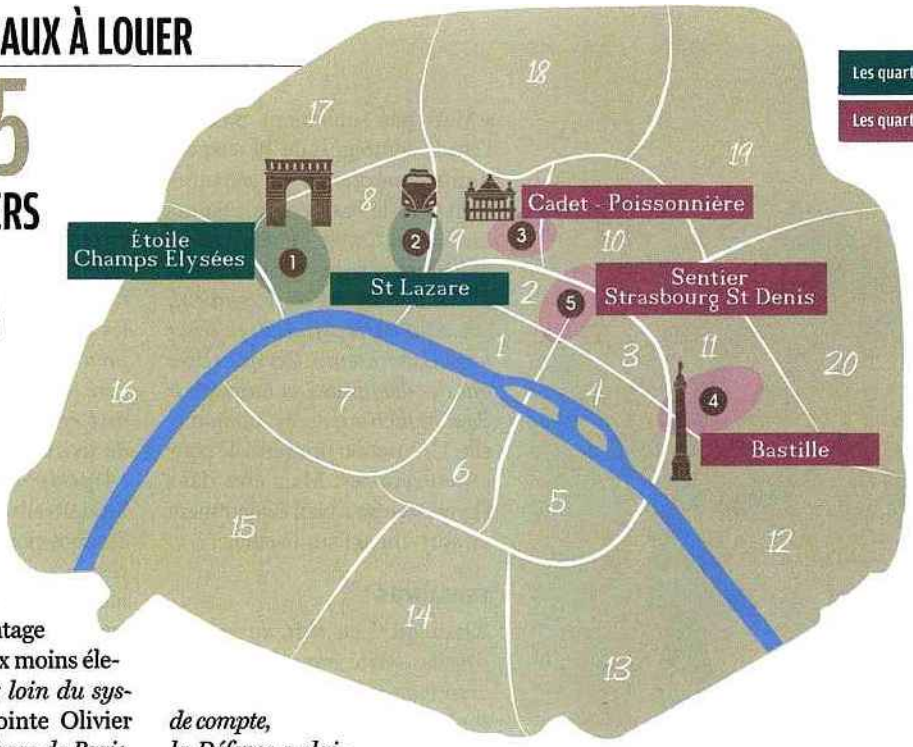
Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 91845

Date : AVRIL 15
Page de l'article : p.72-76
Journaliste : Julie Tadduni

PARIS : BUREAUX À LOUER

TOP 5

DES QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS



Source : Analyse des requêtes de 600 000 utilisateurs de BureauxLocaux.com sur une période de 6 mois (Septembre 2014 à Février 2015).

coup de structures privilégient Paris et ses alentours, bien que la province offre l'avantage de proposer des prix moins élevés. *"La France est loin du système allemand*, pointe Olivier Gerarduzzi. *En dehors de Paris, le marché est moins dynamique bien que Lyon, Lille et Marseille se démarquent. La région parisienne concentre à elle seule 80 % de l'activité."* Et la tendance est-elle toujours au centre-ville ou les critères des entreprises ont-ils changé ?

LA DÉFENSE REPREND DU GALON

Les entreprises se trouvent toujours dans une logique de rationalisation des coûts et de regroupement des effectifs, de fait elles libèrent plus de surfaces qu'elles n'en prennent. Pourtant, le quartier de la Défense a connu une très forte activité en 2014 par rapport à 2013. *"Il y a eu beaucoup de livraisons de nouvelles tours, le parc s'est donc transformé et attire de nouveau*, assure Sophie Rozen. *Nous arrivons au bout de cette première phase de construction d'immeubles. Or, avec des volumes colossaux disponibles, les prix ont été réajustés, revus à la baisse, et cela a attiré de nombreuses sociétés. En fin de compte, la Défense a clairement pénalisé d'autres secteurs géographiques, notamment la première couronne, pour un différentiel de prix peu marqué."* Elle ajoute que la demande reste également soutenue pour le quartier central des affaires, appelé QCA, qui se compose des Ier, IIe, VIIIe, IXe, XVIe, XVIIe arrondissements de la capitale, ainsi que l'axe Neuilly/ Levallois-Perret. Des marchés matures et reconnus par les entreprises. Dans son étude sur le top 5 des quartiers les plus prisés par les entreprises sur Paris intra-muros, BureauxLocaux.com constate que le quartier Étoile - Champs-Élysées se place en tête avec plus de 21 % des requêtes. Pourquoi le mythique "triangle d'or" continue-t-il de séduire alors que la réduction des coûts préoccupent les entreprises ? *"Le prestige de l'adresse compte encore beaucoup dans le choix des locaux*, remarque Audrey Blanchard, directrice déléguée de BureauxLocaux.com. *Cela conserve une part importante des critères."*

ACHETER OU LOUER ?

Avec la crise économique et le prix de certains locaux qui peuvent dépasser les 15 000 euros du mètre carré dans certains quartiers de Paris, faut-il louer ou devenir propriétaire de ses bureaux ? *"La location représente plus de 60 % du marché et ces chiffres sont assez stables depuis deux ou trois ans"*, constate Audrey Blanchard, directrice déléguée de BureauxLocaux.com. *"Je crois que les entreprises souhaitent se concentrer sur leur activité propre et ne cherchent pas l'investissement dans la pierre*, ajoute Christophe Burckart, directeur général de Regus. *Même un simple bail de location paraît aujourd'hui contraignant. On tend de plus en plus vers une flexibilité des locaux, la tendance ne devient donc ni la location ni l'achat à mon sens."* Mais selon Olivier Gerarduzzi, directeur real estate advisory chez Deloitte, il convient de bien scinder les différents marchés. *"Il est clair que les prix qui sont pratiqués en région parisienne en font un marché de la location. En province, il y a plus d'opportunités de ventes à des utilisateurs car les tarifs sont plus accessibles et les sociétés veulent optimiser les coûts."* Et Sophie Rozen, responsable des études chez JLL d'ajouter que sur plus de 2 millions de mètres carrés loués ou achetés cette année, l'acquisition ne représente que 10 %, un taux relativement constant sur les dernières années.

Tous droits réservés à l'éditeur

COURRIER cadres & dirigeants

Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 91845

Date : AVRIL 15
Page de l'article : p.72-76
Journaliste : Julie Tadduni

Mais pas seulement puisque l'étude témoigne de la surprenante émergence de certains quartiers de Paris comme Saint-Lazare ou Cadet - Poissonnière qui affichent des tarifs 15 % à 20 % moins élevés. *"Souvent, être dans Paris permet de fidéliser les collaborateurs. Ces quartiers ont des demandes en hausse car ils sont faciles d'accès"*, poursuit-elle. Une notion primordiale pour les entreprises. Mais être dans l'hyper-centre a bien évidemment un fort impact sur le coût.

TERMINUS !

"Quoi qu'il en soit, la notion d'accessibilité reste au cœur des préoccupations des utilisateurs, souligne Brice Chasles, associé real estate advisory chez Deloitte. *Ce critère est particulièrement important en région parisienne, c'est moins le cas en région."* En effet, Patricia Vevaud précise qu'en province, les collaborateurs n'ont pas la même façon de vivre les trajets domicile-travail. *"Ils prennent beaucoup plus leur voiture. Cela donne la possibilité aux entreprises qui ont besoin de locaux neufs de s'implanter en périphérie de ville"*, développe-t-elle. Et un nouvel enjeu émerge pour les entreprises et réside dans l'aménagement de leurs locaux. En 2015, l'open space reste la star des sociétés mais se veut plus agréable et surtout plus flexible pour les collaborateurs. ■

UN MARCHÉ PARISIEN MOINS OFFREUR QUE SA BANLIEUE

SOPHIE ROZEN, responsable des études chez JLL :

"En moyenne en Île-de-France la décote entre le loyer affiché et celui payé réellement est de 18 %. Dans Paris intra-muros, on est plus près des 15 % tandis que la première couronne est aux alentours des 20 %. Dans la capitale, le marché est moins offreur et les taux de vacance assez soutenus. En première couronne en revanche, l'offre est beaucoup plus importante."

PAS D'ÉVOLUTION MARQUÉE POUR 2015

"Le tropisme des utilisateurs vers l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies ne devrait pas fondamentalement évoluer en 2015, compte tenu des perspectives économiques : si la légère amélioration de la croissance française, autour de + 1 %, est positive, un retour solide vers plus de confiance et de visibilité n'est pas encore véritablement palpable. L'équilibre global actuellement observé ne devrait donc pas être bouleversé à court terme : les avantages commerciaux demeureront à un niveau élevé et leur décrue généralisée n'est pas le scenario privilégié pour 2015. Cette année, le stock de qualité devrait poursuivre sa lente contraction et les volumes commercialisés à nouveau dépasser les 2 millions de mètres carrés. Surtout qu'en ce début d'année, la légère amélioration du ressenti 'business' observée depuis plusieurs mois est un signe encourageant."

**Source : enquête Marketview bureaux Île-de-France 2014 publiée par CBRE (Conseil en immobilier d'entreprise).*

Tous droits réservés à l'éditeur